

Маликова Алина Сергеевна,
магистрант
ОГУ им. И.С. Тургенева

НАСЛЕДОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ: ПРОБЛЕМЫ РАЗДЕЛА МЕЖДУ НАСЛЕДНИКАМИ

Аннотация. В статье рассматриваются особенности наследования земельных участков, проблемы раздела земельных участков между наследниками.

Ключевые слова: Наследование, земельный участок, раздел имущества, долевая собственность

Наследование является одним из оснований приобретения права собственности, которое представляет собой переход имущества наследодателя наследникам в порядке универсального правопреемства. Наследование земельных участков представляет собой одну из наиболее сложных сфер наследственных правоотношений [5]. Это обосновано спецификой земли как объекта гражданских прав и ее значением как ограниченного и социально значимого природного ресурса. Отсутствие оформленного завещания увеличивает количество споров между наследниками при наследовании по закону в рамках открытых наследственных дел, что определяет актуальность настоящей работы. При наследовании земельного участка несколькими наследниками актуальной проблемой становится раздел земельного участка, так как доли наследников могут оказаться неравнозначными или не позволяют рационально использовать землю [5,6].

Прежде всего, правовое регулирование наследования земельных участков осуществляется нормами части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации [1]. В соответствии со статьей 1112 Гражданского кодекса РФ земельные участки входят в состав наследства и могут переходить к наследникам на общих основаниях. В свою очередь немаловажное значение имеют нормы Земельного кодекса Российской Федерации [2]. Они устанавливают правовой режим земельных участков в зависимости от их категории. Таким образом, при наследовании земельных участков следует учитывать требования к максимальному и минимальному размеру участков, а также возможность их раздела и ограничения оборота отдельных категорий земель. Отдельное внимание в правовом регулировании уделяется наследованию сельскохозяйственных земель. Это дополнительно регулируется Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» [3], который в свою очередь определяет специальные механизмы для предотвращения чрезмерного деления сельскохозяйственных земель и обеспечения сохранения их целевого использования.

Наиболее значимая проблема в области наследования земельных участков является раздел земельного участка между несколькими наследниками. В соответствии с пунктом 1 статьи 1164 Гражданского кодекса РФ раздел наследственного имущества допускается по соглашению наследников, но в отношении земельных участков данное правило применяется с учетом норм земельного законодательства. Для раздела земельного участка необходимо учитывать требования к минимальному размеру образуемых участков. Данные требования устанавливаются Земельным кодексом Российской Федерации [3], законами субъектов Российской Федерации. Одной из основных проблем является физическая неделимость земельного участка между наследниками. Раздел может привести к существенному снижению стоимости долей [4,5]. В таких случаях законодательно предусмотрена возможность передачи права собственности одному из наследников с выплатой компенсации другим, однако на практике данное решение может стать предметом споров между наследниками и требует вмешательства суда. Даже если возможен раздел участка, возникает необходимость определения реальной стоимости долей наследников.



Законодательно предусмотрена компенсация для тех наследников, чьи доли уменьшаются, но на практике могут возникать споры, касающиеся кадастровой и рыночной оценки, для чего необходимо привлечение независимых экспертов [6,7].

Если формальный раздел имущества невозможен, поскольку образуемые участки не соответствуют требуемым нормативам, тогда земельный участок переходит в общую долевую собственность наследников. Вследствие чего возникают дополнительные сложности, так как для управления участком требуется согласие всех наследников [7].

Анализ судебной практики по наследованию земельных участков показывает несколько характерных особенностей. В случае, если физический раздел участка между наследниками невозможен без снижения его экономической ценности, судебные органы чаще прибегают к компенсационному методу, вследствие чего происходит продажа земельного участка с последующим распределением выручки между наследниками. Если же возможен физический раздел участка, судебные органы могут принимать решения о разделе в натуре, с учетом экономической ценности каждой доли, что позволяет обеспечивать более справедливый раздел. Помимо этого, для определения справедливой экономической ценности долей проводятся кадастровые и рыночные экспертизы, которые помогают объективно оценивать наследуемое имущество.

Таким образом, наследование земельных участков часто сопровождается высокой конфликтностью между наследниками, обусловленными физической неделимостью земельных участков, несогласием наследников по способу раздела или размером компенсации. Судебная практика показывает, что необходимо применять компенсационные методы, экспертные оценки и гибкие правовые инструменты для разрешения споров между наследниками.

Список литературы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации
2. Земельный кодекс Российской Федерации
3. Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».
4. Аверченков Е. С. Особенности наследования земельных участков различных форм владения / Е. С. Аверченков // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. – 2023. – № 7-2 (82).
5. Борисова-Жарова В. Г. Некоторые проблемы наследования земельных участков / В. Г. Борисова-Жарова // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2021. – № 8.
6. Елисеева И. А. Наследование земельных участков по законодательству Российской Федерации и зарубежных государств / И. А. Елисеева // Юридический вестник Кубанского государственного университета. – 2024. – № 3.
7. Чепурко А. А. Наследование земельных участков и домов: коллизии между ГК РФ и ЗК РФ / А. А. Чепурко // Актуальные исследования. – 2025. – № 48 (283).

